

# FESTSETZUNGEN

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2. Art und Maß der Nutzung, Bauweise

2.1 Dorfgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen oder Flächen unterschiedlicher Nutzung

2.3 Verbindung zusammengehörender Baugebietsteilflächen

2.4 In den Baugebietsteilflächen MD1, MD2a und MD2c sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

2.5 In der Baugebietsteilfläche MD1 sind im Erdgeschoss von Gebäuden folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume von Beherbergungsbetrieben mit Ausnahme der Fremdenzimmer
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe der Nahversorgung mit Produkten und Dienstleistungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vortragssäle, Tagungs- und Schulungsräume
- Büros mit Publikumsverkehr, Räume für freie Berufe

Sonstige Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO können im Erdgeschoss in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

2.6 abweichende Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 60 m betragen. Im MD8b darf an die nördliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand herangebaut werden.

2.7 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

in den Baugebietsteilflächen MD1, MD2a, MD2b und MD2c:	0,5
in den Baugebietsteilflächen MD4 und MD5:	0,3
in den anderen Baugebietsteilflächen:	0,45

Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:

- um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- im MD1, MD2a, MD2b und MD2c um weitere 40 % der zulässigen Grundfläche durch wasser-durchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist oder als wassergebundene Deckschicht ausgeführt ist.

2.8 Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.

2.9 Höhenbezugspunkt MD8b: in der Baugebietsteilfläche MD8b dürfen bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen, die weniger als 3 m von der Baugebietsteilfläche MD8b entfernt liegen, maximal 6,0 m hoch sein, gemessen über der Geländeoberfläche am Höhenbezugspunkt.

2.10 Höhenbezugspunkt MD1: in der Baugebietsteilfläche MD1 dürfen bauliche Anlagen - ausgenommen das Baudenkmal Kratzer - maximal 5,5 m hoch sein, gemessen über der Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche am Höhenbezugspunkt.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Baugrenze

3.2 Baulinie

3.3 Fläche für Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Fläche für Stellplätze: auf diesen Flächen sind Stellplätze als offene Stellplätze zu errichten, Garagen und Carports sind dort nicht zulässig.

3.5 Nummerierung von Stellplatzflächen im MD1: Stellplätze für die Nutzungen im Erdgeschoss sind nur auf den Stellplatzflächen Nr. 1 und Nr. 2 zulässig

3.6 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. (Hinweis: Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt hinsichtlich der zulässigen Grenzbebauung im MD8b unberührt).

3.7 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden

## 4. Straßen und Wege, Versorgungsanlagen

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fuß- und Radweg

Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche. Zu den Fuß- und Radwegen dürfen ebenfalls keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

4.2 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der Staatsstraße (Hinweis: die Tiefe beträgt 3 m, die Länge 70 m nach RAST 06).

4.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Auf dieser Fläche sind insbesondere zulässig: Fußgänger-, Freizeit- und Grünbereiche und -anlagen, Radverkehrsanlagen, Biergärten, Marktbereiche, Freibereiche für Gastronomie, kulturelle Einrichtungen und Läden

öffentliche Parkplätze

4.4 Fläche für Versorgungsanlagen: Breitbandversorgung

## 5. Gestaltung

5.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m<sup>2</sup> dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und maximal 45° zur Waagerechten ausgeführt werden. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden können geringere Dachneigungen und Pultdächer zugelassen werden. Im MD1 sind auch Krüppelwalmdächer und auf erdgeschossigen Gebäuden auch Flachdächer zulässig.

5.2 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen gilt: Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind. Ein Kniestock ist nicht zulässig.

5.3 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung zur Waagerechten sind Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite zulässig; die Gauben müssen untereinander und zum Ortsgang mindestens 3,5 m Abstand einhalten.

5.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Einfriedungen sind sockellos auszuführen. In den Baugebietsteilflächen MD1, MD2a und MD2c sind Einfriedungen nicht zulässig.

5.5 Im MD3 gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

- im Dachgeschoss ist abweichend zu Festsetzung 5.2 ein Kniestock zulässig;
- die Traufwandhöhe darf bis zu 7 m betragen (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße am Fahrband an der Mitte des Baugrundstücks); dies gilt nicht für Zwerggiebel und Dachgauben;
- ab 35° Dachneigung sind je Gebäudesseite bis zu zwei Zwerggiebel mit maximal 3,5 m Außenbreite zulässig; Zwerggiebel müssen untereinander, zu Dachgauben und zum Ortsgang mindestens 2 m Abstand einhalten;

5.6 Auf der Stellplatzfläche Nr. 1 im MD1 (Festsetzungen Nr. 3.4 und 3.5) sind als Flächenbeläge nur wassergebundene Decken zulässig. Für barrierefreie Stellplätze, Fußwege, Entwässerungsrinnen und Parkplatzabgrenzungen können ausnahmsweise Pflasterbeläge zugelassen werden.

## 6. Grünordnung

6.1 zu erhaltender Baum  
Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

6.2 zu pflanzender Laubbaum

6.3 öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung; im Wegbegleitgrün am MD1 kann ein befestigter Zugang zum MD1 zugelassen werden.

## 7. Immissionsschutz

7.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer der an der Moosburger Straße liegenden Gebäude so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an einer der Straße abgewandten Fassade liegt oder Schalldämmlüfter einzubauen. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (< 1 dB nach DIN 18005). (Hinweis: die Anforderungen an die Außenbauteile sind gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III).

7.2 Fläche für folgende Anlage zum Immissionsschutz: Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über der Oberfläche des Fuß- und Radwegs;

7.3 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:

Schalleistungspegel des Geräts - Mindestabstand zu schutzbedürftiger Bebauung im allgemeinen Wohngebiet:  
45 dB(A) - 2 m; 50 dB(A) - 4 m; 55 dB(A) - 7 m; 60 dB(A) - 13 m;  
65 dB(A) - 23 m; 70 dB(A) - 32 m; 75 dB(A) - 49 m

Schalleistungspegel des Geräts - Mindestabstand zu schutzbedürftiger Bebauung im Dorfgebiet:  
45 dB(A) - 4 m; 50 dB(A) - 7 m; 55 dB(A) - 13 m; 60 dB(A) - 23 m;  
65 dB(A) - 32 m; 70 dB(A) - 49 m; 75 dB(A) - 80 m

## 8. Stellplätze im MD1

8.1 In der Baugebietsteilfläche MD1 gilt für Nutzungen im Baudenkmal Kratzer und in untergeordneten Anbauten an das Baudenkmal:

Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze incl. Besucherstellplätze ist anhand der folgenden Tabelle zu ermitteln, abweichend zu § 3 Abs. 1 Satz 1 der Stellplatzsatzung Berglern. Besucherstellplätze für Wohnungen nach § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung sind nicht erforderlich. Barrierefreie Stellplätze nach § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sind nicht zusätzlich, sondern als Teil der notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Bei der Stellplatzberechnung wird kaufmännisch auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet.

Ein Mehrbedarf an Stellplätzen bei einer Änderung oder Nutzungsänderung wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf und dem Altbestand ermittelt. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes für den Altbestand wird auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für den Altbestand abgestellt. Sind hierbei Stellplätze für das erforderliche Maß hergestellt worden, sind diese auf den Mehrbedarf bei einer Änderung oder Nutzungsänderung anzurechnen. Der Bestandsschutz bleibt im Übrigen unberührt.

Im Übrigen und für nicht in der Tabelle aufgeführte Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung vom 20. April 2017.

Nr.1 Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze incl. Besucherstellplätze
2.1 Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.1 Läden	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
4.1 Gaststätten	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche
-- Freischankflächen <sup>2</sup> von Gaststätten	1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> Freischankfläche
4.2 Beherbergungsbetriebe	0,5 Stpl. je Zimmer
-- Serviced Apartments <sup>3</sup> bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	
- Anlagen mit weniger als 30 Apartments	0,6 Stpl. je Apartment
- Anlagen ab 30 Apartments	0,5 Stpl. je Apartment

1) Die Nummer entspricht der Nummerierung in der Anlage zur Stellplatzsatzung  
2) Bei der Stellplatzermittlung für Freischankflächen von Gaststätten wird von einer Wechselnutzung ausgegangen. Für Freischankflächen sind nur Stellplätze nachzuweisen, die den Stellplatzbedarf der Gaststätte nach Nr. 4.1 übersteigen.  
3) Ein Serviced Apartment ist ein voll möbliertes Apartment, das für verschiedene Zeiträume buchbar ist. Stellplätze von Serviced Apartments sind als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen und dürfen nicht einzelnen Apartments fest zugeordnet werden.



North arrow and scale: Nord, M 1:1000

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berglern erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 2. Änderung des Bebauungsplans Mitterlern Zentrum als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 und seine 1. Änderung

# SONSTIGE PLANZEICHEN

## 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

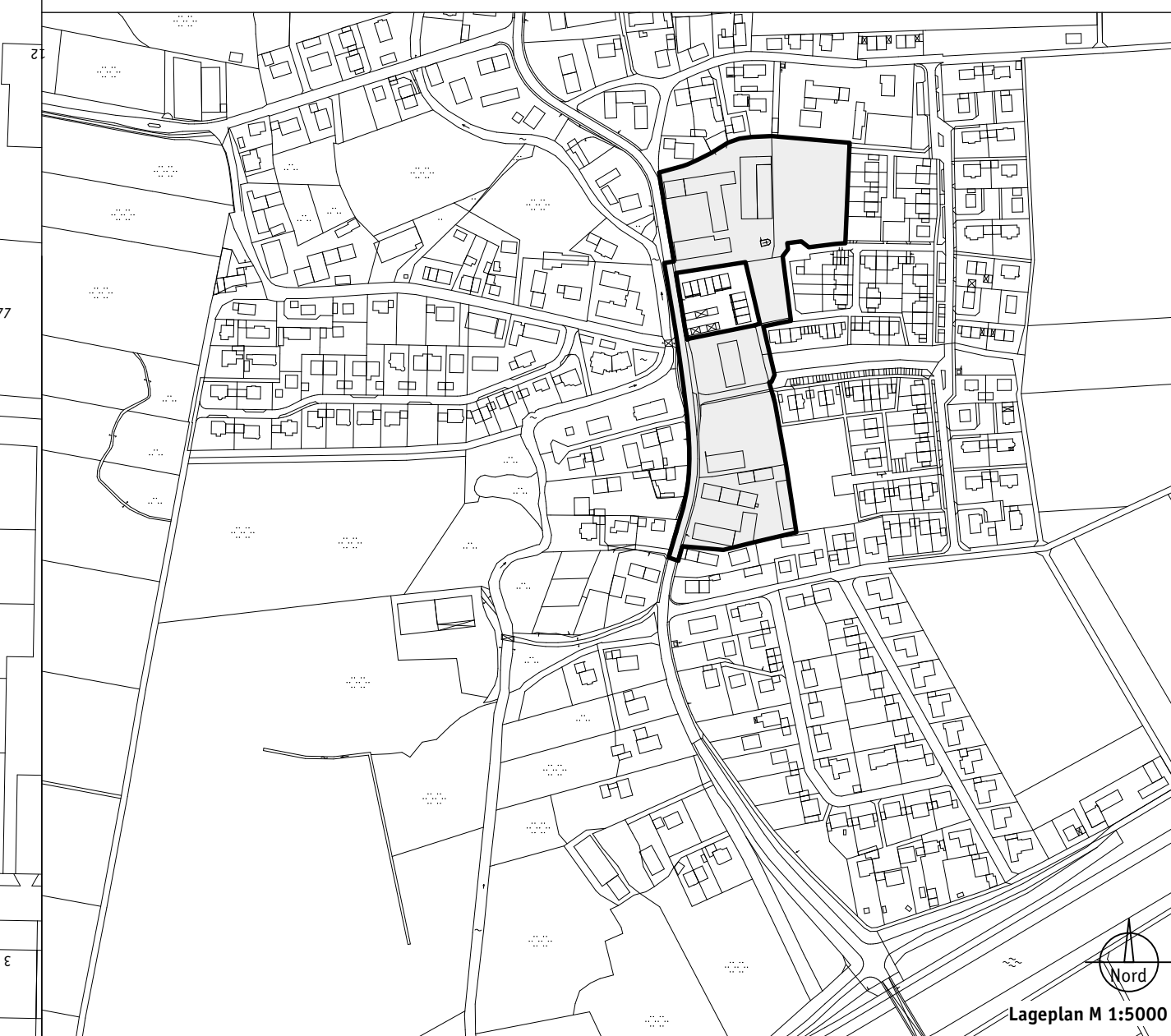
1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

## 2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Baudenkmal



# Gemeinde Berglern Bebauungsplan Mitterlern Zentrum 2. beschleunigte Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 28. Juli 2022
  2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 26. Juli 2022 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
  3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 26. Juli 2022 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
- Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... am .....

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)